

# Exposé

## Wohnung in Weinheim

### Renovierte 4-Zimmer-Wohnung in Weinheim mit EBK, Balkon, Terrasse und 2 Stellplätzen



Objekt-Nr. OM-452264

#### Wohnung

Verkauf: **374.000 €**

Konrad-Adenauer-Straße 2/1  
69469 Weinheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	renoviert
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	90,49 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	474 €	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das renovierte, großzügige 4-Zimmer-ZKB befindet sich im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (ohne Aufzug).

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von rund 90 m<sup>2</sup>:

+ heller Wohn- und Essbereich mit teilweise bodentiefen Fenstern, Parketboden und Zugang zur sonnigen Terrasse für ein offenes, freundliches Raumgefühl – ideal zum Entspannen und Genießen

+ moderne Einbauküche mit Naturstein-Arbeitsplatte sowie Bosch-Einbaugeräten, Waschmaschine und Wäschetrockner

+ Tageslichtbad mit bodengleicher Regendusche und hochwertigen Armaturen

+ separates Gäste-WC für zusätzlichen Komfort

+ separater Kellerraum; gemeinschaftlicher Fahrrad- und Trockenraum

+ zwei Außenstellplätze

Die Lage in der ruhigen, grünen und dennoch zentrumsnahen Kernstadt bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

Somit eignet sich die Wohnung ideal für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die ein gepflegtes und angenehmes Wohnumfeld schätzen.

Verkauf inklusive Stellplätze.

## Ausstattung

Einbauküche inklusive

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

+ Der Weidsee ist nur etwa 10 Minuten zu Fuß entfernt und bietet Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen.

+ Die Straßenbahnlinie 5 sowie die Buslinien 633 und 634 sind fußläufig erreichbar.

+ Durch die schnelle Anbindung an die A5 und A659 sind Mannheim, Heidelberg und die gesamte Rhein-Neckar-Region in kurzer Zeit erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Terasse

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad 1

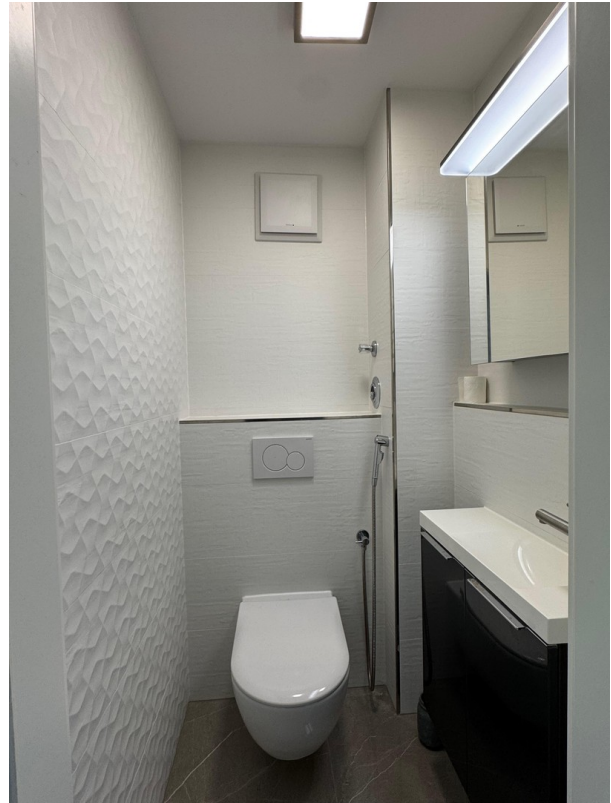


Bad 2

# Exposé - Galerie



Bad 3



Gäste WC



Büro

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Flür



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flür



Haus

# Exposé - Galerie

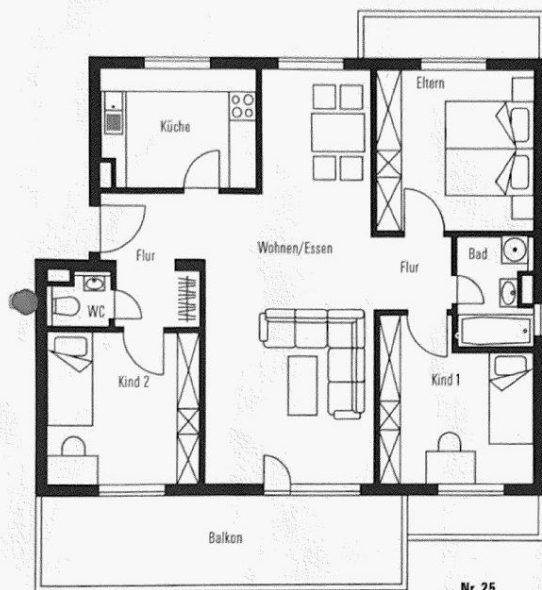


Haus

# Exposé - Grundrisse

## 4-Zimmer-Wohnung

90,49 m<sup>2</sup> – Nr. 26  
90,50 m<sup>2</sup> – Nr. 25



Nr. 25  
Maßstab 1:100  
1 cm = 1 m



Nr. 26  
(spiegelbildlich)  
Maßstab 1:200  
1 cm = 2 m

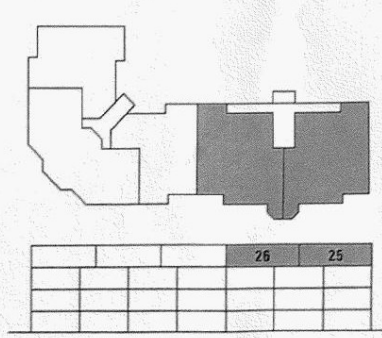
Individuelles Wohnen auf über 90 m<sup>2</sup>. Ein zweites Schlafzimmer oder Gästezimmer lassen in dieser großen 4-Zimmer-Wohnung viel Raum für (Wohn-)Fantasie.

### 4-Zimmer-Wohnung 90,49 m<sup>2</sup> Nr. 26

Wohnen/Essen	29,57 m <sup>2</sup>
Küche	8,34 m <sup>2</sup>
Eltern	11,57 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,70 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,54 m <sup>2</sup>
Bad	3,89 m <sup>2</sup>
WC	1,54 m <sup>2</sup>
Flur	5,49 m <sup>2</sup>
Balkon	2,59 m <sup>2</sup>
(zur Hälfte gerechnet)	6,26 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>90,49 m<sup>2</sup></b>

### 4-Zimmer-Wohnung 90,50 m<sup>2</sup> Nr. 25

Wohnen/Essen	29,57 m <sup>2</sup>
Küche	8,34 m <sup>2</sup>
Eltern	11,57 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,70 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,54 m <sup>2</sup>
Bad	3,90 m <sup>2</sup>
WC	1,54 m <sup>2</sup>
Flur	5,49 m <sup>2</sup>
Balkon	2,59 m <sup>2</sup>
(zur Hälfte gerechnet)	6,26 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>90,50 m<sup>2</sup></b>



Vertrieb und Änderungen vorbehalten